

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. n° 213/2025

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

Reinvest S.p.A.

Parte eseguita



Esperto Stimatore

Geom. MARIO LUISE - e-mail: pedretti.luise@gmail.com - Tel.: 045-8401242

Custode Giudiziario

Avv. MATTEO GERVASINI - e-mail: matteogervasini@studiolegalegervasinisaretto.it

- Tel.: 045-995348

Geom. MARIO LUISE

Via Emilio Salgari n° 2/C - 37131 Verona

C.F.: LSU MRA 52A10 L781I

P. IVA: 02267630230

e-mail: pedretti.luise@gmail.com - pec: mario.luise@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale del bene oggetto della vendita	5
D.1.3.	Descrizione del bene	6
D.1.3.1.	Contesto	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	13
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	13
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	14
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	14
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	15
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	17
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	17
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	18
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	18
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	19
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	19
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	19
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	19
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	20
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia converzionata	20
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	20
D.1.13.	Valutazione del lotto	20
D.1.13.1.	Consistenza	20
D.1.13.2.	Criteri di stima	22
D.1.13.3.	Stima	23
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	24
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	24
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	26

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 213/2025
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione di corte, del tipo "da cielo a terra", con soffitta e piccola corte esclusiva di pertinenza Sup. commerciale mq 82,25 circa per l'abitazione, mq 21,31 circa per la soffitta e mq 0,50 circa per la corte esclusiva pertinenziale
Ubicazione	Bosco Chiesanuova (VR), Contrada Arzerè, Corte del Berni, Via Arzerè n° 51
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Bosco Chiesanuova (VR), Foglio 41, mappale n° 69 (abitazione con soffitta e corte esclusiva)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 57.641,90
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia: nessuno
Irregolarità catastali	Non presenti Costi di regolarizzazione catastale: nessuno
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 213/2025 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Geom. Mario Luise

Custode: Avv. Matteo Gervasini

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Intera piena proprietà di un'abitazione, del tipo "da terra a cielo" (immobile "A"), disposta su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), con annessa una soffitta sita al piano secondo (immobile "A/1") ed una piccola corte esclusiva di pertinenza (immobile "A/2"), il tutto ubicato nel Comune di Bosco Chiesanuova, Provincia di Verona, Contrada Arzerè, Corte del Berni, in via Arzerè n° 51.

Comproprietari non eseguiti:

nessuno.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Vista la tipologia e la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione e considerato, nello specifico, il vincolo di pertinenzialità che lega la soffitta e la corte esclusiva all'abitazione, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - prevedere più lotti.

Per tale motivo, lo scrivente ha quindi effettuato la stima con previsione di un **unico lotto.**

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

• Attuali proprietari:

[REDACTED] nato a Benslimane (Marocco), il 01/01/1974 - per l'intera piena proprietà

proprietario dal 13/04/2005 ad oggi in forza dell'atto di permuta in data 13/04/2005 rep. n° 11081/2665 del Notaio Paolo Carbone, trascritto a Verona in data 18/04/2005 ai nn° 14897 R.G. e 9497 R.P. (rif. allegato n° 1).

Note:

nell'atto si legge che l'immobile viene trasferito «con diritto alla corte m.n. 73 del foglio 41» (rif. allegato n° 1).

Si precisa che il signor [REDACTED] risulta essere di stato civile libero (rif. allegato n° 2).

• Precedenti proprietari:

la provenienza del bene alla parte eseguita è costituita da un atto negoziale *inter vivos* anteriore al ventennio dalla data di notifica dell'atto di pignoramento.

Tribunale di Verona E.L. n. 213/2025 R.G.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Geom. Mario Luise
Custode: Avv. Matteo Gervasini

Non viene pertanto indicato il precedente proprietario dell'immobile.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Anagrafe Nazionale della popolazione residente, il signor [REDACTED] risulta essere di stato civile libero.

Presso i competenti Uffici anagrafici e di stato civile sono stati pertanto acquisiti i seguenti certificati relativi all'esecutato e precisamente (rif. allegato n° 2):

- il certificato di stato libero;
- il certificato di residenza dell'esecutato, da cui risulta che quest'ultimo è residente nel Comune di Grezzana (VR), in via Arzerè n° 15.

D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Bosco Chiesanuova, Provincia di Verona, in Contrada Arzerè, Corte del Berni, via Arzerè n° 51.

Il bene è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 3):

- Comune di Bosco Chiesanuova, foglio 41, mappale n° 69, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 105, piano T-1-2, rendita: € 244,03.

Intestato a:

[REDACTED] nato in Marocco (EE) il 01/01/1974 - proprietà per 1000/1000.

• Variazioni catastali di rilievo:

L'immobile oggetto di esecuzione è stato oggetto dei seguenti atti catastali (rif. allegato n° 3):

- impianto meccanografico del 30/06/1987;
- variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario;
- variazione per modifica identificativo del 20/02/2012 pratica n° VR0045255 in atti dal 20/02/2012 (n° 6024.1/2012);
- variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 20/02/2012 pratica n° VR0045256 in atti dal 20/02/2012 (n° 6028.1/2012);
- variazione nel classamento del 20/02/2013 pratica n° VR0047062 in atti dal 20/02/2013 (n° 17026.1/2013);
- variazione toponomastica del 31/10/2014 pratica n° VR0384543 in atti dal 31/10/2014 (n° 257537.1/2014);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

• **Confini** (rif. allegato n° 3):

- per l'**abitazione con soffitta e corte esclusiva**:

a **Nord** con i mappali n° 73 (corte) e 68;

ad **Est** con il mappale n° 627;

a **Sud** con il mappale n° 70;

ad **Ovest** con il mappale n° 73 (corte).

Salvo altri più precisi.

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Rappresentazione grafica della sede del bene



D.1.3. Descrizione del bene

D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi della zona:	campo da calcio, negozio al dettaglio (panificio).
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole.
Collegamenti pubblici:	autobus.

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi dell'intera piena proprietà di un'**abitazione**, del tipo "da terra a cielo", con annesse una **soffitta** ed una piccola **corte esclusiva** di pertinenza, il tutto sito nel Comune di Bosco Chiesanuova, Provincia di Verona, Contrada Arzerè, Corte del Berni, in via Arzerè n° 51 (rif. allegato n° 7, foto n° 3 - 8 - 9 - 10).

L'edificio, inserito in linea in una schiera di fabbricati di antica origine che si affacciano sulla Corte del Berni, è situato all'interno della Contrada Arzerè del Comune di Bosco Chiesanuova, a circa Km 10 dal centro di detto Comune e a circa Km 14 dal Comune di Grezzana (sempre in Provincia di Verona), sotto cui ricade una parte della Contrada Arzerè.

L'abitazione è disposta su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), internamente collegati mediante una rampa scala, mentre la soffitta è ubicata al secondo piano dell'edificio ed è direttamente accessibile - dall'interno dell'abitazione - tramite un'ulteriore rampa scala che si diparte dal piano primo.

La piccola corte esclusiva di pertinenza del fabbricato è sita al piano terra ed è ubicata sul retro dello stabile, il quale non è dotato di ascensore.



L'accesso pedonale e carraio all'unità immobiliare avviene, dalla via pubblica (via Arzerè), attraversando la corte comune - denominata "Corte del Berni", al cui interno è ubicato l'edificio - fino a raggiungere l'ingresso dell'abitazione sita al civico n° 51 (rif. allegato n° 7, foto da n° 1 a n° 10). All'interno dell'abitazione è poi presente una scala che collega tutti i piani di cui è composta l'unità immobiliare e che consente di salire fino al secondo piano del fabbricato, ov'è ubicata la soffitta.



Per quanto riguarda, invece, la piccola corte esclusiva posta sul retro del fabbricato, si ha che la stessa - per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente - non appare accessibile né dall'interno né dall'esterno dell'edificio, essendo racchiusa dalla muratura del fabbricato e dalle recinzioni dei fondi confinanti (rif. allegato n° 7, foto n° 35 - 36).

Nella planimetria dimostrativa di cui all'allegato n° 7, il sottoscritto ha riportato la via di accesso all'immobile così come rinvenuta sui luoghi, indicandola con delle frecce.

Al riguardo, si precisa che la corte denominata "Corte del Berni", su cui avviene il transito per accedere all'unità immobiliare, risulta composta da due particelle catastali (il mappale n° 73 e parte del mappale n° 832, entrambi del foglio 41 del catasto terreni del Comune di Bosco Chiesanuova) che risultano catastalmente intestate a soggetti diversi dall'odierno esecutato.



L'**abitazione** oggetto di esecuzione (rif. immobile "**A**") ha una superficie utile (calpestabile) di mq 63,27 circa ed una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di **mq 82,25** circa.

All'interno dell'unità sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n° 7, foto da n° 11 a n° 17 -

N.B.: si precisa che relativamente ad alcuni vani non si sono potute eseguire le riprese fotografiche stante l'opposizione della parte eseguita):

1) al piano terra:

una cucina/soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno (che durante il sopralluogo non era accessibile) ed una rampa scala interna di collegamento con piani superiori;

2) al piano primo:

un disimpegno e due camere.



I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 2,25 circa (sotto assito) al piano terra e un'altezza interna di m 2,16 circa (sempre sotto assito) al piano primo.

Le caratteristiche edilizie e le finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 7, foto da n° 11 a n° 23):

- murature perimetrali portanti, intonacate e tinteggiate, in pessimo stato di manutenzione;
- solai di interpiano in legno;
- porte interne ad anta a battente, in pessimo stato di manutenzione e conservazione;
- infissi esterni in alluminio con specchiature in vetro e inferriate al piano terra e scuretti lignei per la finestra di una delle camere al piano primo, il tutto in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- pavimenti in piastrelle di ceramica al piano terra e in assito ligneo al piano primo, entrambi in scarso stato di manutenzione e conservazione. La scala interna che collega il piano terra ai piani superiori è in legno;
- non si hanno informazioni certe/attendibili in merito all'adduzione idrica e alla rete di scarico fognario;

- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte con fili e canaline esterne alle murature, provvisto di quadro generale con interruttori di protezione (conformità da verificare);
- presenza del contatore del gas posto esternamente all'unità immobiliare;
- portoncino d'ingresso in alluminio e vetro, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- certificazione energetica: con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, l'abitazione oggetto di pignoramento **non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Il costo per acquisire il suddetto attestato viene esposto - **in via del tutto indicativa** - in **Euro 250,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA), pur evidenziando che trattasi di un documento **non obbligatorio** in caso di vendita immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.

Internamente, questa unità immobiliare si presenta in scadente/pessimo stato di manutenzione e conservazione. Sulle murature si sono riscontrate, infatti, svariate esfoliazioni derivanti da infiltrazioni attive, cavillature e muffe giallo/nerastre di varia natura (rif. allegato n° 7, foto n° 15 - 16 - 17 - 19).

L'abitazione dispone, quali accessori, di una **soffitta** ed una piccola **corte esclusiva** di pertinenza.

La **soffitta** (rif. immobile "**A/1**"), costituita da due vani limitrofi accessibili dalla medesima rampa scala interna all'unità immobiliare, è ubicata al secondo piano dell'edificio, ha una superficie utile complessiva (calpestabile) di mq 32,78 circa con una superficie lorda complessiva, comprese le murature, di **mq 42,62** circa e presenta un'altezza interna netta da un minimo di m 1,96 circa ad un massimo di m 3,80 circa.



La porzione immobiliare è raggiungibile direttamente dall'interno dell'abitazione, tramite la scala interna di collegamento tra i vari piani, e presenta le seguenti caratteristiche/finiture edilizie interne (rif. allegato n° 7, foto da n° 24 a n° 34):

- solaio di copertura inclinato, con struttura lignea e manto di copertura in tegole;
- pareti verticali intonacate e tinteggiate, in pessimo stato di manutenzione e conservazione;
- infissi esterni in alluminio con specchiature in vetro, in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- pavimento in assito ligneo;
- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte in canaline esterne alle murature.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e graficamente raffigurato sulla relativa planimetria catastale contenuta nell'allegato n° 3.

Internamente, questa porzione immobiliare si presenta in pessimo/scarso stato di manutenzione e conservazione, avendo riscontrato, sulle murature, la presenza di svariate esfoliazioni derivanti da infiltrazioni attive, cavillature e muffe giallo/nerastre di varia natura (rif. allegato n° 7, foto da n° 27 a n° 32 e foto n° 34).

La **corte esclusiva di pertinenza** (rif. immobile "A/2") è sita sul retro dell'edificio. Presenta una conformazione planimetrica trapezoidale ed ha una superficie - dedotta graficamente - di **mq 5,00** circa.



Come è stato già precedentemente esposto, la corte - per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente - non appare normalmente accessibile né dall'interno né dall'esterno dell'edificio, essendo racchiusa dalla muratura del fabbricato e dalle recinzioni dei fondi confinanti (rif. allegato n° 7, foto n° 35 - 36).

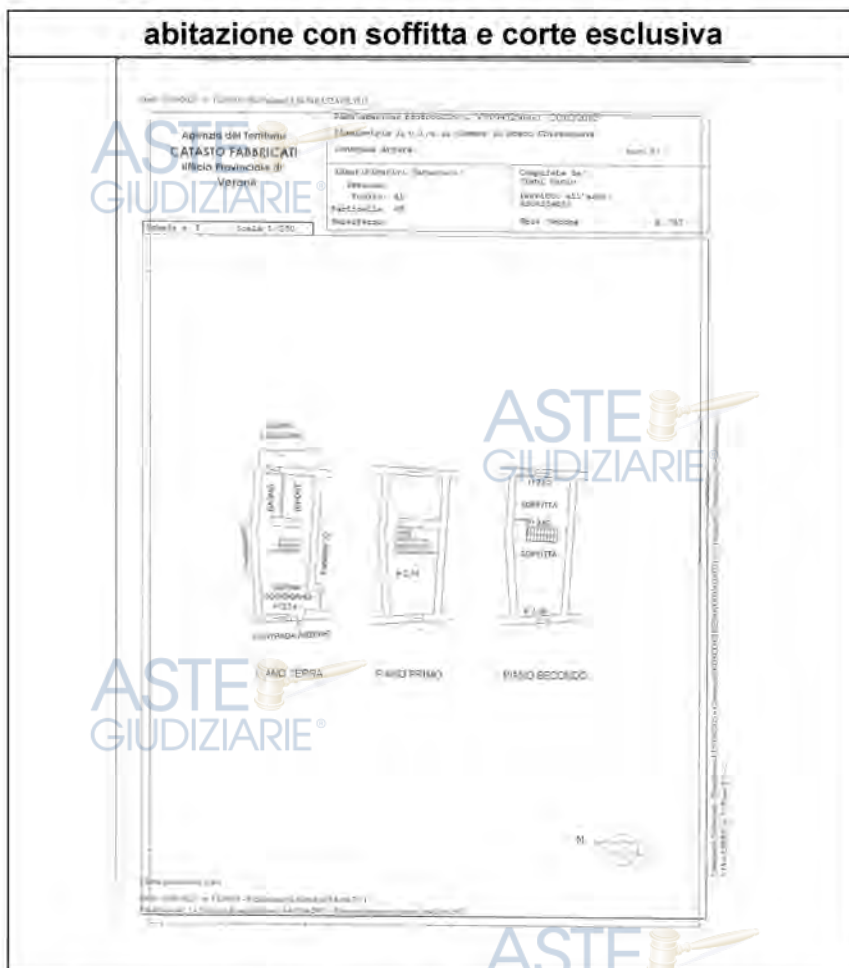
Si evidenzia, infatti, che - durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente - l'area non risultava accessibile, in quanto priva di accesso diretto praticabile dall'unità immobiliare.

Pertanto, non è stato possibile procedere ad un'ispezione diretta e completa della superficie, né verificarne puntualmente l'estensione, la fruibilità effettiva e l'eventuale presenza di ulteriori manufatti o criticità non immediatamente visibili. La presente descrizione è pertanto redatta sulla base della sola osservazione visiva dall'alto, dall'interno del fabbricato oggetto di esecuzione.

L'area si presenta pianeggiante e di conformazione regolare, con la superficie pavimentata in battuto di cemento ed è caratterizzata dalla presenza diffusa di muschi e di vegetazione spontanea (rif. allegato n° 7, foto n° 35 - 36). Sono visibili opere accessorie quali condotte e canalizzazioni tecniche a vista.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'area appare, in linea generale, adeguato in relazione alla tipologia e destinazione d'uso del bene.

Planimetria dell'immobile:



L'edificio oggetto di esecuzione è stato costruito anteriormente al 01/09/1967 (rif. allegato n° 1). Nello specifico, le ricerche storiche catastali effettuate dallo scrivente hanno consentito di rilevare che il fabbricato è presente nella mappa catastale d'impianto

risalente agli inizi del 1900 e che la planimetria originaria dell'immobile è stata presentata in catasto nel 1939.

Successivamente a tale data, l'immobile non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria eseguiti a fronte di pratiche urbanistico-edilizie, fatta eccezione per la sostituzione del solaio e del manto di copertura di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 17/1990 del 28/07/1990 (rif. allegato n° 6).

D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Trattasi di edificio unifamiliare inserito in linea in una schiera di fabbricati. Non vi è, quindi, nulla da segnalare in merito alla presenza di beni e/o pertinenze di natura condominiale.

Si precisa, tuttavia, che nell'atto di provenienza del bene all'esecutato si legge che l'immobile viene trasferito «con diritto alla corte m.n. 73 del foglio 41» (rif. allegato n° 1).

Tale specificazione è riportata anche sulla visura catastale storica dell'area di insidenza e pertinenza del fabbricato mappale n° 69 (rif. allegato n° 3).

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale e carraio all'unità immobiliare avviene, dalla via pubblica (via Arzerè), attraversando la corte - denominata "del Berni" - su cui prospetta l'edificio oggetto di esecuzione e che si presenta direttamente collegata alla pubblica via (rif. allegato n° 7, foto da n° 1 a n° 10).

Una volta raggiunto l'ingresso dell'abitazione sita al civico n° 51 di via Arzerè (rif. allegato n° 7, foto n° 8 - 9 - 10) è possibile accedere - tramite una scala interna che collega i vari piani dell'edificio - anche alla soffitta, la quale è ubicata al piano secondo dell'edificio (rif. allegato n° 7, foto n° 13 - 24 - 26).

Per quanto concerne, invece, la piccola corte esclusiva di pertinenza del fabbricato, si ha che la stessa - per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente - non appare normalmente accessibile né dall'interno né dall'esterno dell'edificio, essendo racchiusa dalla muratura del fabbricato e dalle recinzioni dei fondi confinanti (rif. allegato n° 7, foto n° 35 e 36).

Da ultimo, si precisa che la corte denominata "del Berni", su cui avviene necessariamente il transito per accedere all'unità immobiliare, è costituita da due particelle catastali (il mappale n° 73 e parte del mappale n° 832, entrambi del foglio 41 del catasto terreni del

Comune di Bosco Chiesanuova - rif. allegato n° 7, planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto) che risultano catastalmente così intestate:

- il mappale n° 73 identifica un'area con qualità "corte" e senza intestatari catastali.

Sulla visura catastale, nel riquadro riservato alle "Annotazioni", è riportato il seguente stadio: «comune ai num 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, **69**»;

- il mappale n° 832 identifica l'area di insistenza e pertinenza di un fabbricato collabente catastalmente intestato ai signori Melotti Graziella (nata a Verona, VR, il 16/12/1957) e Melotti Paolo (nato a Verona, VR, il 07/09/1965).

Si ribadisce che la suddetta area non risulta colpita dal pignoramento.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico vigente (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e Piano degli Interventi) l'area su cui sorge il fabbricato oggetto di esecuzione è classificata come segue (rif. allegato n° 5):

1) nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale:

Centri Storici, così definiti dall'art. 37 delle Norme Tecniche Generali e di Attuazione degli A.T.O.;

2) nel Piano degli Interventi:

Zone "A/25" Nuclei di Antica Origine, così definiti dall'art. 43 delle Norme Tecniche Operative.

Ai sensi del Piano degli Interventi l'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- VINCOLO PAESAGGISTICO "Aree di notevole interesse pubblico" (D.lgs. n° 42/2004 art. 136) di cui all'art.16 delle N.T.O.;
- VINCOLO SISMICO – Zona "3" (O.P.C.M. 3519/2006) di cui all'art. 14 delle N.T.O. e succ. aggiornamenti normativi;
- AREE DI TUTELA DEI SITI A RISCHIO ARCHEOLOGICO di cui all'art. 35 delle N.T.O.

Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 5 (certificato di destinazione urbanistica).

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

• Conformità soggettiva:

si attesta la **conformità** tra l'intestatario catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e quello risultante dalla visura ipotecaria effettuata dallo scrivente (rif. allegato n° 4).

• **Conformità oggettiva:**

lo scrivente ritiene di poter attestare la **conformità** tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento e la relativa planimetria catastale.

Visitata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che la stessa - per quanto è stato possibile verificare, vista l'impossibilità di accedere al locale "bagno" - presenta la consistenza riportata sulla suddetta planimetria catastale (rif. allegato n° 3).

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi d'immobile costruito anteriormente all'01/09/1967 e relativamente al quale è stata rinvenuta la seguente pratica urbanistico-edilizia e precisamente (rif. allegato n° 6):

• **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 17/1990** per lavori di sostituzione del solaio e del manto di copertura ad un fabbricato di civile abitazione, intestata a Perini Salvatore, domanda presentata in data 06/02/1990 con prot. n° 585 e Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 28/07/1990.

Trattasi di una tipologia di intervento edilizio che non prevedeva il rilascio di un certificato di abitabilità.

Si ribadisce che il fabbricato è raffigurato sulla mappa catastale d'impianto risalente agli inizi del 1900 e che la planimetria originaria dell'immobile risulta presentata in catasto nel 1939.

• **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.**

È necessario premettere che l'unica pratica edilizia che ha interessato il fabbricato oggetto di esecuzione non contiene la completa raffigurazione planimetrica dell'immobile, trattandosi di una pratica relativa alla sostituzione del solaio e del manto di copertura dell'edificio, la cui costruzione risale ad epoca in cui non vigeva l'obbligo dell'acquisizione di un previo titolo edilizio.

Pertanto, per valutare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, ci si richiama a quanto disposto dall'art. 9-bis del D.P.R. n° 380/2001 e succ. modif. (Testo Unico dell'Edilizia), che al comma 1-bis recita:

«[...] Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti

cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali [...]».

Pertanto, le valutazioni dello scrivente in merito alla situazione edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione vengono effettuate considerando quale stato legittimo del bene quello desumibile dalla documentazione di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 17/1990 del 28/07/1990 (rif. allegato n° 6) integrata con la documentazione catastale planimetrica che è stato possibile acquisire presso l'Agenzia delle Entrate (rif. allegato n° 3). Al riguardo, si evidenzia che la planimetria originaria dell'immobile - risalente al 1939 - non è stata reperita dallo scrivente nonostante le ricerche effettuate nella banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate, mentre l'attuale planimetria catastale del bene risulta presentata in catasto in data 20/02/2012 (rif. allegato n° 3), a seguito di una pratica per "diversa distribuzione degli spazi interni" che ha comportato l'aumento del numero dei vani catastali dell'immobile.

È inoltre importante evidenziare che nel progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1990 la raffigurazione planimetrica dell'unità immobiliare è completa - e comprensiva delle dimensioni dei vani - solo per il piano terra, mentre per i piani primo e secondo è presente un'unica pianta - priva delle dimensioni dei vani - con la dicitura «piani primo e secondo (invariati)» (rif. allegato n° 6).

Confrontando lo stato reale dei luoghi come rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo con quello raffigurato sulla documentazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, si riscontra la perfetta corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quello raffigurato sulla planimetria catastale, mentre effettuando la comparazione tra lo stato reale dei luoghi e quello raffigurato sul progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1990 si ha una perfetta corrispondenza solo per quanto riguarda il piano terra.

Per quanto concerne, invece, i piani primo e secondo dell'edificio - essendo presente, in progetto, un'unica pianta raffigurante entrambi i piani (in realtà i due piani non sono perfettamente uguali) - la corrispondenza non appare perfetta: ciò è però dovuto, a giudizio dello scrivente, al fatto che il progetto non riporta compiutamente la conformazione della scala interna che collega i tre piani dell'edificio e che al piano primo è, ovviamente, differente rispetto al piano secondo. Infatti, mentre al piano primo vi è l'arrivo della rampa scala proveniente dal piano terra e la partenza dell'ulteriore rampa

scala che conduce al piano secondo, al piano secondo vi è solo l'arrivo della rampa scala proveniente dal piano sottostante.

Ne consegue che il progetto non riporta compiutamente nemmeno la posizione degli accessi ai vani siti ai piani primo e secondo, i quali - essendo necessariamente ubicati sui pianerottoli di arrivo della scala - sono siti a Nord della scala per quanto riguarda il piano primo e a Sud della scala per quanto riguarda il piano secondo.

Si evidenzia che la struttura della scala interna non appare aver subito modifiche in relazione alle ulteriori strutture portanti del fabbricato (murature e solai).

Con queste premesse e precisazioni lo scrivente ritiene che relativamente all'immobile oggetto di esecuzione non siano rilevabili difformità urbanistico-edilizie, tenuto altresì conto di quanto disposto dall'art. 34-bis del D.P.R. n° 380/2001 e succ. modif. (Testo Unico dell'Edilizia), che ai commi 2 e 2-bis recita:

«2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere».

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava libero da persone e con all'interno alcuni modesti arredi, oggetti e/o suppellettili di varia natura (rif. allegato n° 7, foto n° 14 - 15 - 16 - 17 - 24 - 25 - 26 - 27).

L'immobile non costituisce abitazione principale della parte esecutata, la quale risulta essere residente al civico n° 15 di via Arzerè, ricadente sotto il Comune di Grezzana (rif. allegato n° 2).

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Come incarico del sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se agli atti dell'Ufficio risultino registrati e attualmente in essere contratti di locazione, di affitto e/o di comodato relativi all'immobile oggetto di esecuzione. La ricerca ha dato esito **negativo**.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

A) Iscrizioni:

1.- Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 25 anni, a favore della **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITÀ LIMITATA**, contro [REDACTED] in forza dell'atto in data 13/04/2005 rep. n° 11082/2666 del Notaio Paolo Carbone, iscritta a Verona in data 18/04/2005 ai nn° 14898 R.G. e 3509 R.P.

importo capitale: € 40.000,00

importo ipoteca: € 80.000,00

Note:

l'ipoteca è stata **rinnovata** con formalità iscritta a Verona in data 18/03/2005 ai nn° 10065 R.G. e 1739 R.P.

2.- Iscrizione giudiziale (attiva) a favore di **RE START 1 SPV S.R.L.**, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo in data 31/08/2020 rep. n° 2587/2020 del Tribunale di Verona, iscritta a Verona in data 26/07/2021 ai nn° 33606 R.G. e 5196 R.P.

importo capitale: € 15.247,29

importo ipoteca: € 23.105,24

B) Pignoramenti:

1.- Pignoramento a favore della Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni, contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in

data 13/05/2010 rep. n° 3822/2010 degli Uffici Giudiziari di Verona, trascritto a Verona in data 08/06/2010 ai nn° 22374 R.G. e 13654 R.P.

2.- **Pignoramento** a favore di Re Start 1 SPV S.r.l., contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 24/07/2025 rep. n° 6210 dell'UNEP presso il Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 18/09/2025 ai nn° 37475 R.G. e 27435 R.P.

D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto: Nessuno*
- *Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ: Nessuno*
- *Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: Nessuno*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

- *Altri vincoli e limitazioni d'uso:*
visionato l'atto di provenienza del bene al debitore (rif. allegato n° 1), in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

- *Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale: Nessuno*
- *Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n° 122/2005: Nessuno*

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattasi di edificio unifamiliare, del tipo "da terra a cielo", inserito in linea in una schiera di fabbricati. Non vi sono, quindi, da segnalare informazioni di natura condominiale relativamente al bene oggetto di esecuzione.

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto il debitore esecutato è un soggetto privato. Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione (2% in caso di "prima casa"), con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene.

L'immobile è pervenuto all'esecutato in data 13/04/2005.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il fabbricato oggetto di esecuzione non risulta costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Essendo stata pignorata l'intera piena proprietà dell'immobile (e non una quota indivisa dello stesso), non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità del bene né si elabora alcun progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Le seguenti tabelle riportano, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie lorda, la superficie lorda, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

ABITAZIONE AI PIANI TERRA E PRIMO - IMMOBILE "A" (RIF. M.N. 69 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Cucina/Soggiorno - p. T	m ² 15,24 ~	1,30	m ² 19,81 ~	Sud-Ovest	scarse

Disimpegno - p. T	m² 4,63 ~	1,30	m² 6,02 ~	interno	scarse
Ripostiglio - p. T	m² 6,41 ~	1,30	m² 8,33 ~	interno	scarse
Bagno - p. T	m² 4,70 ~	1,30	m² 6,11 ~	Nord-Est	scarse
Rampa scala - da p. T a p. 2°	m² 3,80 ~	1,30	m² 4,94 ~	interno	scarse
Disimpegno - p. 1°	m² 1,17 ~	1,30	m² 1,52 ~	interno	scarse
Camera - p. 1°	m² 13,37 ~	1,30	m² 17,38 ~	Nord-Est	pessime
Camera - p. 1°	m² 13,95 ~	1,30	m² 18,14 ~	Sud-Ovest	scarse
TOTALE	m² 63,27 ~		m² 82,25 ~		

SOFFITTA AL PIANO SECONDO - IMMOBILE "A/1" (RIF. M.N. 69 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Soffitta - p. 2°	m² 18,25 ~	1,30	m² 23,73 ~	Sud-Ovest	scarse
Soffitta - p. 2°	m² 14,53 ~	1,30	m² 18,89 ~	Nord-Est	scarse
TOTALE	m² 32,78 ~		m² 42,62 ~		

CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA - IMMOBILE "A/2" (RIF. M.N. 69 PARTE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	COEFF.	SUPERFICIE LORDA	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Corte esclusiva	m² 5,00 ~	1,00	m² 5,00 ~		adeguate
TOTALE	m² 5,00 ~		m² 5,00 ~		

La superficie commerciale delle singole porzioni immobiliari viene determinata applicando alle superfici lorde, come sopra determinate, i coefficienti di ragguglio corrispondenti alla specifica tipologia di immobile:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFF. RAGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Abitazione (m.n. 69 parte) - IMMOBILE "A"	m² 82,25 ~	1,00	m² 82,25 ~
Soffitta (m.n. 69 parte) - IMMOBILE "A/1"	m² 42,62 ~	0,50	m² 21,31 ~
Corte esclusiva (m.n. 69 parte) - IMMOBILE "A/2"	m² 5,00 ~	0,10	m² 0,50 ~
TOTALE	m² 129,87 ~		m² 104,06 ~

D.1.13.2. Criteri di stima**• Criterio di stima.**

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Nel caso in oggetto, inoltre, essendo l'immobile inutilizzato, non fornisce redditi reali e si dovrebbe quindi ricorrere a redditi presunti non sempre di facile e giusta valutazione.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

• Parametri di valutazione.

Nella valutazione dell'immobile oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla sua valutazione, quali:

sua attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolare modo, la sua vetustà e il suo stato di manutenzione e conservazione.

Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quello oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Bosco

Chiesanuova, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Al riguardo, si evidenzia che il valore unitario adottato dallo scrivente per la propria valutazione è inferiore al valore minimo riportato nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate e ciò in quanto l'immobile oggetto di esecuzione non si trova in uno stato conservativo ordinario/normale - come quello considerato nel borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - bensì si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione. Per tale motivo lo scrivente ha applicato al valore del "borsino" un coefficiente riduttivo in relazione al differente stato di manutenzione e conservazione del bene.

Il tutto evidenziando che quelli qui di seguito indicati costituiscono, comunque, dei valori medi, i quali possono variare in relazione all'interesse commerciale che il mercato immobiliare della zona può presentare in un determinato momento storico.

• **Fonti di informazione.**

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Bosco Chiesanuova, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

D.1.13.3. Stima

La stima viene eseguita facendo specifico riferimento alla descrizione del bene precedentemente esposta, in quanto le porzioni immobiliari di cui è composto hanno caratteristiche e destinazioni d'uso diverse.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale come determinata nel precedente capitolo D.1.13.1.

Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di tutti gli ulteriori aspetti precedentemente descritti e, in particolare, considerata l'ubicazione del bene, informatosi sui valori di mercato della zona e in base alle proprie conoscenze professionali nonché tenuto conto dei borsini economici consultati, il sottoscritto valuta l'immobile oggetto di esecuzione come segue:

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Totale	Quota Pignorata	Valore Finale della Quota
		Euro/m ²	Euro		Euro
Abitazione (m.n. 69 parte) - IMMOBILE "A"	m ² 82,25 ~	€ 650,00	53.462,50	1/1	53.462,50
Soffitta (m.n. 69 parte) - IMMOBILE "A/1"	m ² 21,31 ~	€ 650,00	13.851,50	1/1	13.851,50
Corte esclusiva (m.n. 69 parte) - IMMOBILE "A/2"	m ² 0,50 ~	a corpo	500,00	1/1	500,00
TOTALE			67.814,00		67.814,00
VALORE DI STIMA				Euro	67.814,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarie:	€ 10.172,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - non obbligatorio:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
TOTALE	€ 10.172,10

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 57.641,90
---	--------------------

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 19.02.2026

Il perito estimatore
Geom. Mario Luise

- E.1. Titolo di provenienza del bene all'esecutato
- E.2. Documentazione di stato civile e anagrafica relativa all'esecutato; certificato anagrafico di stato civile e certificato di residenza
- E.3. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria catastale ed estratto storico del Catasto
- E.4. Ispezione ipotecaria aggiornata
- E.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.6. Titolo abilitativo
- E.7. Documentazione fotografica: planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto e fotografie degli esterni e degli interni
- E.8. Dati comparativi acquisiti e fonte